

Ori de câte ori contextul o va impune, obligațiile din Codul Etic în mod expres prevăzute pentru REALTOR®, se vor aplica și Agențiilor Imobiliare la care REALTORUL® este Afiliat.

În toate cazurile în care Codul Etic stabilește obligații care le depășesc pe cele stabilite prin lege, iar Codul Etic și legea se contrazic, prevederile legale vor prevala.

### **Preambul**

Totul începe de la teren. Supraviețuirea și dezvoltarea instituțiilor libere și ale civilizației noastre depind de utilizarea înțeleaptă a terenului și de răspândirea largă a proprietății asupra terenului.

REALTORII® trebuie să cunoască faptul că interesele unei națiuni și ale cetățenilor săi cer realizarea celei mai bune și mai eficiente utilizări a terenului și celei mai largi răspândiri a dreptului de proprietate asupra terenurilor.

Aceste interese impun construirea de locuințe adecvate, de orașe funcționale, dezvoltarea unei industrii și agriculturi productive și protejarea sănătății mediului înconjurător.

Astfel de interese impun REALTORILOR® obligații etice dincolo de cele de natură pur comercială. Ele obligă la responsabilizarea socială și la o datorie patriotică, căreia REALTORII® trebuie să se dedice și pentru a cărei realizare ei trebuie să se pregătească cu sârguință. De aceea, REALTORII® sunt determinați să păstreze și să îmbunătățească standardele profesiei lor și împreună au o responsabilitate comună pentru integritatea și onoarea meseriei lor.

Ca o recunoaștere și apreciere a obligațiilor pe care le au față de clienți și consumatori, față de public, precum și unii față de ceilalți, REALTORII® se vor strădui permanent să se informeze asupra aspectelor care influențează piața imobiliară și, în calitate de profesioniști bine informați, vor împărtăși cu ceilalți fructul experienței și studiului lor. Prin aplicarea prezentului Cod Etic și prin cooperarea cu autoritățile competente, ei vor identifica și lua măsuri pentru eliminarea practicilor care pot dăuna publicului sau care ar putea discredita sau dezonoara profesia imobiliară. REALTORII® care au cunoștință despre comportamente care ar putea reprezenta încălcări ale Codului Etic, implicând utilizarea incorectă a fondurilor sau proprietăților clienților și consumatorilor, discriminări, sau acte de fraudă cauzatoare de prejudicii economice, le vor aduce în atenția Consiliului Director al APAIR.

Înțelegând că pentru a acționa cu adevărat în interesul utilizatorilor serviciilor imobiliare este necesară colaborarea cu alți profesioniști în domeniul imobiliar, REALTORII® solicită de la clienții lor un drept de reprezentare exclusivă, nu încearcă să obțină avantaje

necuvinte pe seama concurenților și evită să facă comentarii nesolicitate despre alți practicanți din domeniul imobiliar. În cazurile în care le este cerută opinia sau în cazul în care consideră că este necesar un comentariu, REALTORII® își exprimă opinia într-o manieră obiectivă, profesională, neinfluențată de vreo motivație personală, avantaj sau potențial câștig.

Termenul REALTOR® denotă competență, onestitate și înaltă integritate profesională, ca urmare a aderării la un ideal de conduită morală în relațiile de afaceri. Nicio perspectivă de profit și niciun fel de instrucțiune din partea unui client nu vor putea vreodată să justifice îndepărtarea de la acest ideal.

Pentru a interpreta această obligație, REALTORII® nu vor avea o călăuză mai sigură decât aceea care a fost transmisă de secole și care este personificată de Regula de Aur: "Fă pentru ceilalți ceea ce tu ai vrea ca ceilalți să facă pentru tine".

Prin adoptarea propriilor standarde profesionale, REALTORII® se angajează să acționeze în spiritul acestora în toate activitățile lor întreprinse în nume propriu, prin afiliați sau terți sau prin mijloace tehnologice și să își desfășoare afacerile în conformitate cu principiile prevăzute în continuare.

## **ÎNDATORIRI FAȚĂ DE CLIENȚI ȘI CONSUMATORI**

### **Articolul 1**

Atunci când reprezintă un Cumpărător, Vanzător, Locator, Locatar sau alt tip de client, în calitate de agenți, REALTORII® își iau angajamentul să protejeze și să promoveze interesele clientului lor.

Această obligație față de client este prioritară, dar ea nu îi eliberează pe REALTORII® de obligația de a trata toate părțile cu onestitate. Atunci când deservesc un Cumpărător, Vanzător, Locator, Locatar sau alt tip de client, fără a avea o relație de reprezentare exclusivă a acestuia, REALTORII® sunt în continuare obligați să trateze toate părțile cu onestitate.

#### **• Standard de Practică 1-1**

REALTORII® se supun îndatoririlor prevăzute de Codul Etic și atunci când acționează în calitate de parte într-o tranzacție imobiliară.

#### **• Standard de Practică 1-2**

Obligațiile impuse de Codul Etic acoperă toate activitățile și tranzacțiile imobiliare, indiferent dacă sunt realizate în persoană, electronic sau prin orice alte mijloace.

Obligațiile pe care Codul Etic le impune sunt aplicabile și REALTORILOR® care acționează ca Agenți Imobiliari în orice formă contractuală legal recunoscută, exceptând

situațiile în care Codul Etic și legea se contrazic, caz în care prevederile legale vor prevala.

Așa cum sunt utilizați în acest Cod Etic:

- termenul "client" înseamnă persoana/ persoanele sau entitatea/ entitățile cu care REALTORUL® sau Agenția Imobiliară la care REALTORUL® este afiliat are o relație de reprezentare exclusivă a acestuia/ acestora sau orice altă formă contractuală legal recunoscută;
- termenul "consumator" înseamnă o parte a unei tranzacții imobiliare ce primește informații, servicii, sau beneficii, dar nu are vreo relație contractuală cu REALTORUL® sau cu Agenția Imobiliară la care REALTORUL® este afiliat;
- termenul "potential client" înseamnă un Cumpărător, Vânzător, Locatar, Locatar care nu are o relație de reprezentare exclusivă cu un REALTOR® sau cu Agenția Imobiliară la care REALTORUL® este afiliat;
- termenul "agent" înseamnă persoana fizică ce acționează în numele unei agenții imobiliare prin orice formă contractuală legal recunoscută, care oferă consultanță clienților și consumatorilor privind vânzarea, cumpărarea sau închirierea bunurilor imobiliare.
- termenul "Agenție Imobiliară reprezentantă a Cumpărătorului/ Locatarului/ Vânzătorului/ Locatarului" înseamnă entitatea juridică legal recunoscută care acționează în numele și în interesul clientului său.
- termenul "REALTOR®" înseamnă o persoană fizică ce acționează în domeniul imobiliar și este membru al NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS® și membru al APAIR și care s-a angajat să respecte Codul Etic al NAR și APAIR.

#### • Standard de Practică 1-3

În vederea obținerii unui contract de reprezentare exclusivă a Vânzătorului/ Locatarului, REALTORILOR® le este categoric interzis să inducă în eroare în mod deliberat proprietarul cu privire la valoarea de piață a proprietății imobiliare.

#### • Standard de Practică 1-4

În vederea obținerii unui contract de reprezentare exclusivă a Cumpărătorului/Locatarului, REALTORILOR® le este categoric interzis să dezinformeze Cumpărătorul/ Locatarul cu privire la economisirile sau la orice alte beneficii care ar putea fi realizate prin utilizarea serviciilor REALTORULUI®.

#### • Standard de Practică 1-5

REALTORII® pot reprezenta atât Vânzătorul/ Locatarul, cât și Cumpărătorul/ Locatarul în aceeași tranzacție imobiliară, doar după dezvăluirea completă a acestui fapt și doar cu acordul scris al ambelor părți.

#### • Standard de Practică 1-6

REALTORII® vor transmite ofertele de cumpărare și contra-ofertele în mod obiectiv și cât mai rapid posibil.

#### • Standard de Practică 1-7

În calitate de Agenție Imobiliară reprezentantă a Vânzătorului/ Locatarului, REALTORII® vor continua să transmită Vânzătorului/ Locatarului, toate ofertele de

cumpărare și contra-ofertele până la autentificarea contractului de vânzare/ încheierea contractului de închiriere, dacă proprietarul nu a renunțat în scris la această obligație a REALTORULUI®. În baza solicitării transmise în scris de Agenția Imobiliară colaboratoare care a trimis oferta scrisă către Agenția imobiliară reprezentantă a Vânzătorului/ Locatarului, aceasta din urmă va furniza, de îndată ce este practic posibil, o declarație scrisă Agenției Imobiliare Colaboratoare, prin care va informa fie că a transmis oferta Vânzătorului/ Locatarului, fie că Vânzătorul/ Locatarul a renunțat la obligația REALTORULUI® de a îi transmite oferta primită după acceptarea unei alte oferte de cumpărare/ închiriere. REALTORII® nu vor fi obligați să continue promovarea proprietății după ce o ofertă de cumpărare/ închiriere a fost acceptată de către Vânzător/ Locatar. După acceptarea unei oferte de cumpărare/ închiriere, REALTORII® le vor recomanda Vânzătorilor/ Locatarilor să solicite o opinie juridică autorizată înainte de a accepta o ofertă de cumpărare/ închiriere primită ulterior de la altă persoană, cu excepția situației în care acceptarea ofertei ulterioare este condiționată de încetarea antecontractului de vânzare/ contractului de închiriere existent.

#### • Standard de Practică 1-8

În calitate de Agenție Imobiliară reprezentantă a Cumpărătorului/ Locatarului, REALTORII® vor continua să transmită Cumpărătorului/ Locatarului toate ofertele de cumpărare/ închiriere și contra-ofertele până la autentificarea contractului de vânzare/ încheierea contractului de închiriere, dar REALTORII® nu vor fi obligați să continue să le prezinte acestora proprietăți după ce o ofertă de cumpărare/ închiriere a fost acceptată de către un Vânzător/ Locatar. După acceptarea unei oferte de cumpărare/ închiriere, REALTORII® le vor recomanda Cumpărătorilor/ Locatarilor să solicite o opinie juridică autorizată cu privire la încetarea antecontractului de vânzare/ contractului de închiriere existent.

#### • Standard de Practică 1-9

Obligația REALTORILOR® de a proteja informațiile confidențiale furnizate de clienții lor pe parcursul relației de reprezentare sau a oricărei alte forme contractuale legal recunoscută, se menține și după încetarea relației contractuale. În timpul sau după încetarea relației profesionale cu clienții lor, cu bună știință, REALTORII® nu vor:

- 1) dezvălui informațiile confidențiale ale clienților; sau
- 2) folosi informațiile confidențiale ale clienților în dezavantajul acestora; sau
- 3) folosi informațiile confidențiale ale clienților pentru avantajul REALTORULUI® sau al unei terțe părți, exceptând situațiile în care:
  - a) clientului i s-a dezvăluit complet acest fapt și acesta și-a dat acordul scris; sau
  - b) REALTORILOR® li se solicită printr-o hotărâre judecătorească dezvăluirea informațiilor confidențiale; sau
  - c) clientul intenționează să comită un delict, iar informațiile sunt necesare pentru a împiedica această faptă; sau

d) informațiile sunt necesare pentru a fi apăra pe un REALTOR®, pe angajații sau pe asociații săi, împotriva unei acuzații de conduită necorespunzătoare.

Informațiile referitoare la starea fizică și situația juridică a proprietății imobiliare, inclusiv defectele și/sau inconvenientele acesteia, nu pot și nu vor fi considerate informații confidențiale conform prezentului Cod Etic.

#### • Standard de Practică 1-10

În cazul în care sunt angajați să întrețină sau să administreze proprietatea imobiliară a unui client, REALTORII® vor exercita aceste activități cu profesionalism, competență și preocupare pentru drepturile, siguranța și sănătatea chiriașilor și a celorlalți utilizatori ai imobilului, în conformitate cu termenii și condițiile legii și ale contractului de administrare a proprietății imobiliare.

#### • Standard de Practică 1-11

În cazul în care sunt angajați să întrețină sau să administreze proprietatea imobiliară a unui client, REALTORII® vor depune toate diligențele și vor exercita eforturi și grijă rezonabile pentru a proteja proprietatea împotriva pierderilor și accidentelor previzibile în condiții normale.

#### • Standard de Practică 1-12

Atunci când intră într-o relație de reprezentare exclusivă a unor Vanzători/ Locatori, REALTORII® trebuie să le aducă la cunoștință acestora, următoarele:

- 1) politica agenției imobiliare la care REALTORUL® este afiliat privind colaborarea cu alte agenții imobiliare și privind sumele remunerațiilor ce vor fi oferite Subagenților sau Agenției Cumpărătorului/ Locatarului;
- 2) faptul că Agenția Cumpărătorului/ Locatarului reprezintă interesele Cumpărătorului/ Locatarului, chiar dacă este remunerată de către Agenția reprezentantă a Vanzătorului/ Locatarului sau direct de către Vanzător/ Locator; și
- 3) eventualitatea ca Agenția reprezentantă a Vanzătorului/ Locatarului să acționeze în baza unei Relații dezvăluite de Agenție Dublă, deci inclusiv ca Agenție a Cumpărătorului/ Locatarului.

#### • Standard de Practică 1-13

Atunci când intră într-o relație de reprezentare a unor Cumpărători/ Locatari, REALTORII® trebuie să le aducă la cunoștință acestora, următoarele:

- 1) politica agenției imobiliare la care REALTORUL® este afiliat privind colaborarea cu alte agenții imobiliare;
- 2) suma remunerației care va fi plătită de către client;
- 3) eventualitatea de a primi remunerații suplimentare de la alte Agenții imobiliare, de la Vanzător/ Locator, sau de la alte părți;
- 4) eventualitatea ca Agenția reprezentantă a Cumpărătorului/ Locatarului să acționeze în baza unei Relații dezvăluite de Agenție Dublă, deci inclusiv ca Agenție ai Vanzătorului/ Locatarului; și
- 5) posibilitatea ca Vanzătorii/Locatorii sau reprezentanții Vanzătorilor/ Locatorilor să nu trateze cu titlu de confidențialitate existența, termenii și condițiile ofertelor de

cumpărare/ închiriere, atunci când păstrarea confidențialității nu este impusă prin lege sau printr-un acord de confidențialitate între părți.

#### • Standard de Practică 1-14

Tarifele pentru realizarea evaluărilor sau altor estimări valorice nu vor fi condiționate de valoarea evaluării sau estimării valorice.

#### • Standard de Practică 1-15

La cererea Cumpărătorilor/ Locatarilor sau a Agenției colaboratoare și cu acordul Vanzătorilor/ Locatarilor, REALTORII® le vor dezvălui acestora existența unor oferte de cumpărare/ închiriere pentru proprietatea imobiliară. Acolo unde dezvăluirea este autorizată, REALTORII® vor dezvălui totodată dacă ofertele au fost obținute de către agentul reprezentant al Vanzătorului/ Locatarului, de către alt agent din Agenția reprezentantă a Vanzătorului/ Locatarului sau de către o Agenție colaboratoare.

#### • Standard de Practică 1-16

REALTORII® nu vor accesa sau folosi, nici nu vor permite altora să acceseze sau să folosească proprietățile aflate în portofoliul lor printr-o relație contractuală de reprezentare exclusivă a Vanzătorului/ Locatarului sau de administrare a proprietății imobiliare, decât în termenii și în condițiile autorizate de Vanzător/ Locator.

### Articolul 2

REALTORII® vor evita exagerările și nu vor face în nicio situație declarații eronate și nici nu vor ascunde fapte relevante legate de proprietatea imobiliară sau de tranzacția imobiliară. REALTORII® nu vor fi, totuși, obligați să descopere defecte/ vicii ascunse ale stării fizice și/ sau situației juridice a proprietății imobiliare și nici să informeze asupra unor chestiuni care le depășesc competențele profesionale, sau să dezvăluie date care, conform legii, relației de reprezentare sau a oricărei alte forme contractuale legal recunoscută sunt considerate confidențiale.

#### • Standard de Practică 2-1

REALTORII® sunt obligați să descopere și să dezvăluie numai acele defecte/ vicii și inconveniente care sunt vizibile/ aparente în condiții normale, în limita competențelor lor profesionale. Articolul 2 nu impune în niciun caz REALTORILOR® obligația de a fi calificați în alte discipline profesionale sau tehnice.

#### • Standard de Practică 2-2

(Renumerotat ca Standard de Practică 1-12).

#### • Standard de Practică 2-3

(Renumerotat ca Standard de Practică 1-13).

#### • Standard de Practică 2-4

REALTORII® nu vor lua parte la formularea vreunei aprecieri false în cuprinsul vreunui document.

#### • Standard de Practică 2-5

Elementele despre care legislația sau reglementările în

vigoare nu menționează că trebuie să formeze obiectul dezvăluirilor, nu vor fi considerate "relevante" în înțelesul Articolului 2.

### Articolul 3

REALTORII® vor colabora atât între ei, cât și cu orice Agenții imobiliare, cu excepția cazurilor în care colaborarea nu servește intereselor clientului. Obligația REALTORILOR® de a colabora nu implică obligația de a împărți comisioanele, tarifele sau de a remunera în orice fel celelalte agenții imobiliare.

#### • Standard de Practică 3-1

Atunci când acționează ca reprezentanți ai Vanzătorilor/ Locatorilor, REALTORII® stabilesc termenii, condițiile și remunerația în relația de colaborare cu alte agenții imobiliare. Dacă nu se prevede expres în propunerea de colaborare, Agențiile colaboratoare nu pot să presupună ca această propunere include o ofertă de remunerație. Condițiile de remunerație, dacă există, vor fi solicitate de către Agenția colaboratoare a fi dezvoltate, înaintea oricărui demersuri ale Agenției colaboratoare pentru acceptarea relației de colaborare.

#### • Standard de Practică 3-2

REALTORUL® îi va comunica prompt celuilalt REALTOR® orice modificare a propunerii de remunerație pentru serviciile de colaborare, anterior momentului la care REALTORUL® colaborator prezintă o ofertă de cumpărare/ închiriere a proprietății imobiliare. Din momentul în care un REALTOR® a transmis o ofertă de cumpărare/ închiriere, REALTORUL® reprezentant al Vanzătorului/ Locatorului nu va mai putea modifica unilateral remunerația oferită cu privire la respectiva tranzacție imobiliară.

#### • Standard de Practică 3-3

Standardul de Practică 3-2 nu împiedică Agenția reprezentantă a Vanzătorului/ Locatorului și Agenția colaboratoare să încheie un acord pentru modificarea remunerației de colaborare.

#### • Standard de Practică 3-4

Când acționează ca reprezentanți ai Vanzătorilor/ Locatorilor, REALTORII® au obligația expresă să dezvăluie din proprie inițiativă Agențiilor colaboratoare existența în contractul de reprezentare exclusivă a clauzelor speciale care pot afecta remunerația. Clauzele speciale pot fi: clauza de remunerație cu rată dublă (RD), clauza de remunerație cu rată variabilă (RV) și clauza de excepție pentru clienți numiți (CN). Agenția reprezentantă a Vanzătorului/ Locatorului va dezvălui Agențiilor colaboratoare, imediat ce este posibil, existența unor astfel de clauze și va dezvălui, la cererea Agențiilor colaboratoare, diferența de remunerație care ar rezulta în cazul în care vânzarea/ închirierea s-ar realiza printr-o colaborare sau vânzarea/ închirierea s-ar realiza ca urmare a eforturilor Vanzătorului/ Locatorului. Dacă Agenția colaboratoare este Agenția reprezentantă a Cumpărătorului/ Locatarului, aceasta va trebui să îi dezvăluie clientului său toate informațiile mai sus menționate, înainte ca acest client să facă o ofertă de cumpărare/ închiriere.

#### • Standard de Practică 3-5

Subagenții sunt obligați să dezvăluie cu promptitudine Agenției reprezentante a Vanzătorului/ Locatorului toate

elementele relevante, atât înainte cât și după semnarea antecontractului/ contractului de vânzare-cumpărare sau a contractului de închiriere.

#### • Standard de Practică 3-6

REALTORII® vor dezvălui existența ofertelor acceptate, inclusiv a ofertelor sub condiții încă neîndeplinite, către orice Agenție imobiliară interesată de colaborare.

#### • Standard de Practică 3-7

Atunci când solicită informații de la un alt REALTOR® cu privire la o proprietate imobiliară aflată într-un contract de reprezentare a Vanzătorului/ Locatorului sau într-un contract de administrare a proprietății imobiliare, REALTORII® își vor dezvălui statutul de REALTOR® și vor declara dacă sunt interesați în nume propriu sau pentru un client, iar dacă sunt interesați pentru un client, vor dezvălui tipul de relație contractuală pe care îl au cu acel client.

#### • Standard de Practică 3-8

REALTORII® nu vor prezenta în mod denaturat disponibilitatea de a viziona, fie în scopul prezentării către cumpărători, fie al inspectării acesteia, o proprietate imobiliară aflată în portofoliul lor în calitate de Agenție reprezentantă a Vanzătorului/ Locatorului.

#### • Standard de Practică 3-9

REALTORII® nu vor oferi acces în proprietățile imobiliare aflate în portofoliul lor în calitate de Agenție reprezentantă a Vanzătorului/ Locatorului, decât în termenii și condițiile stabilite împreună cu proprietarul.

#### • Standard de Practică 3-10

Datoria de a colabora enunțată în Articolul 3 se referă la obligația de a oferi informații despre proprietățile aflate în portofoliul său în calitate de Agenție reprezentantă a Vanzătorului/ Locatorului și de a oferi disponibilitate pentru vizionarea acestora potențialilor Cumpărători/ Locatari ai Agențiilor colaboratoare, urmărind mai presus interesele Vanzătorilor/ Locatorilor.

#### • Standard de Practică 3-11

REALTORII® nu vor refuza să colaboreze cu vreo Agenție imobiliară, pe motiv de rasă, culoare, religie, sex, handicap, stare civilă, naționalitate, orientare sexuală sau identitate de gen.

### Articolul 4

REALTORII® nu vor achiziționa nici un drept și nu vor cumpăra sau prezenta oferte de cumpărare nici în nume propriu, nici pentru un membru al familiei lor, nici pentru firmele acestora sau orice alt membru al acestor firme, nici pentru orice persoană juridică în care oricare dintre cei menționați are o participare sau un interes, fără a își face cunoscută adevărată lor poziție către proprietar sau către Agenția reprezentantă a Vanzătorului/ Locatorului. Atunci când vând proprietăți imobiliare proprii sau la care au o participare sau în legătură cu care au un interes propriu, REALTORII® îl vor informa în scris pe cumpărător sau pe Agenția reprezentantă a Cumpărătorului, cu privire la dreptul lor de proprietate, participarea sau interesul lor în legătură cu proprietatea imobiliară.

#### • Standard de Practică 4-1

Pentru protejarea tuturor părților, declarațiile prevăzute la

Articolul 4 se vor face în scris și vor fi furnizate de către REALTORI® înainte de semnarea oricărui contract.

#### Articolul 5

REALTORII® nu se vor angaja să furnizeze servicii profesionale referitoare la o anumită proprietate imobiliară sau la valoarea acesteia atunci când au un interes prezent sau viitor în legătură cu această proprietate, decât dacă acest interes este dezvăluit în mod expres tuturor părților implicate.

#### Articolul 6

REALTORII® nu vor accepta de la nimeni vreun comision, rabat, profit sau orice alt tip de avantaj, ca urmare a efectuării de cheltuieli făcute în contul clientului lor, fără informarea și consimțământul clientului.

Atunci când recomandă produse și servicii conexe serviciilor imobiliare (de exemplu: asigurarea imobilului, finanțare ipotecară, expertiza construcției, studiu geologic, studiu topografic etc.), REALTORII® îi vor dezvălui clientului sau consumatorului căruia îi este făcută recomandarea, orice fel de beneficii financiare sau onorarii pe care REALTORUL® sau Agenția la care REALTORUL® este afiliat le vor primi ca rezultat direct al unei astfel de recomandări, altele decât tarifele de recomandare între Agențiile imobiliare.

#### • Standard de Practică 6-1

REALTORII nu îi vor recomanda sau sugera unui client sau beneficiar utilizarea serviciilor unei alte organizații sau entități comerciale în legătură cu care au un interes direct, decât după declararea respectivului interes la momentul recomandării sau sugestiei.

#### Articolul 7

Într-o tranzacție imobiliară, REALTORII® nu vor accepta remunerație de la mai mult de o parte, chiar dacă legea o permite, fără dezvăluirea acestui lucru către toate părțile și fără consimțământul scris al clientului sau clienților săi.

#### Articolul 8

REALTORII® vor păstra într-un cont bancar special, într-o instituție financiară adecvată, separat de propriile fonduri, sumele de bani intrate în posesia lor în numele altor persoane, precum sumele încredințate ca avans, depozitele de bună credință ale cumpărătorilor, banii clienților sau altele similare.

#### Articolul 9

Pentru protejarea tuturor părților, REALTORII® se vor asigura, ori de câte ori este posibil, că toate înțelegerile legate de tranzacțiile imobiliare, incluzând, dar fără limitare contractele de reprezentare exclusivă, antecontractele/contractele de vânzare și contractele de închiriere, sunt încheiate în scris, într-un limbaj clar și inteligibil, exprimând termenii, condițiile, obligațiile și angajamentele părților. Fiecare parte semnatară va primi câte o copie a angajamentului scris, la momentul semnării acestuia.

#### • Standard de Practică 9-1

Pentru protejarea tuturor părților, REALTORII® vor face

eforturi rezonabile pentru a se asigura că toate documentele legate de cumpărarea, vânzarea sau închirierea proprietății imobiliare sunt în vigoare, semnând acte adiționale de prelungire a acordurilor scrise.

#### • Standard de Practică 9-2

Atunci când îi asistă sau le oferă posibilitatea clienților sau consumatorilor să stabilească o relație contractuală (de exemplu: contract de reprezentare exclusivă, contract de vânzare sau contract de închiriere etc) pe o cale de comunicare electronică, REALTORII® vor depune toate eforturile rezonabile să explice și să dezvăluie termenii specifici ai relației contractuale ce urmează a fi stabilită, înainte ca această să fie agreeată de părțile contractante.

## ÎNDATORIRI FAȚĂ DE PUBLIC

#### Articolul 10

REALTORII® nu vor refuza să presteze servicii profesionale echitabile oricărei persoane, pe motiv de rasă, culoare, religie, sex, handicap, stare civilă, naționalitate, orientare sexuală sau identitate de gen. REALTORII® nu vor participa la niciun plan sau acord privind discriminarea unei sau unor persoane pe bază de rasă, culoare, religie, sex, handicap, stare civilă, naționalitate, orientare sexuală sau identitate de gen.

REALTORII®, prin practicile lor de angajare, nu vor discrimina nicio persoană în funcție de rasă, culoare, religie, sex, handicap, stare civilă, naționalitate, orientare sexuală sau identitate de gen.

#### • Standard de Practică 10-1

Atunci când sunt implicați în vânzarea sau închirierea unei proprietăți rezidențiale, REALTORII® nu vor oferi în mod voluntar informații legate de componența rasială, religioasă sau etnică a unui cartier și nici nu se vor angaja în vreo activitate care poate determina "vanzarea din panică"; REALTORII® pot însă furniza alte informații demografice.

#### • Standard de Practică 10-2

Atunci când nu sunt implicați în vânzarea sau închirierea unei proprietăți, REALTORII® pot furniza unei părți informații demografice legate de o proprietate, tranzacție imobiliară sau atribuție profesională, dacă aceste informații demografice (a) sunt considerate de către REALTOR®, într-o manieră conformă Articolului 10, necesare pentru a deservi sau finaliza o tranzacție imobiliară sau o atribuție profesională și (b) sunt obținute sau derivate dintr-o sursă recunoscută, credibilă, independentă și imparțială.

#### • Standard de Practică 10-3

REALTORII® nu vor tipări, afișa sau distribui vreo afirmație sau reclamă cu privire la vânzarea sau închirierea unei proprietăți imobiliare care indică orice preferință, limitări sau discriminare bazată pe criterii de rasă, culoare, religie, sex, handicap, stare civilă, naționalitate, orientare sexuală sau identitate de gen.

#### • Standard de Practică 10-4

Așa cum este utilizată în Articolul 10, expresia “practicile de angajare în domeniul imobiliar” se referă la angajații și colaboratorii independenți care furnizează servicii imobiliare și conexe, precum și la personalul administrativ și de secretariat care îi deserveste în mod direct pe aceștia.

#### Articolul 11

Serviciile furnizate de REALTORI® clienților și consumatorilor vor fi conforme standardelor de practică și competențelor lor, ce pot fi în mod rezonabil așteptate de la ei, în conformitate cu segmentul în care activează pe piața imobiliară, respectiv: “rezidențial”, “administrarea proprietăților”, “comercial”, “industrial”, “terenuri”, “evaluări imobiliare”, “consultanță imobiliară”, “licitații imobiliare” și “internațional”.

REALTORII® nu își vor lua angajamentul să furnizeze servicii profesionale specializate privind un anumit tip de proprietate sau serviciu aflat în afara segmentului lor de competență, decât dacă solicită asistență unei alte persoane competente privind acel tip de proprietate sau serviciu, sau dacă dezvăluie în totalitate clientului cele de mai sus. Orice persoane implicate să furnizeze această asistență vor fi identificate în această calitate clientului, iar contribuția lor la îndeplinirea sarcinii va fi evidențiată.

#### • Standard de Practică 11-1

Atunci când REALTORII® întocmesc opinii privind prețul sau valoarea unei proprietăți imobiliare, ei trebuie să:

- 1) aibă cunoștințe despre tipul de proprietate pentru care întocmesc această opinie,
- 2) aibă acces la informațiile și referințele necesare pentru a formula o opinie cu acuratețe și
- 3) să fie familiarizați cu zona în care proprietatea respectivă este localizată, iar dacă oricare dintre punctele de mai sus nu este îndeplinit, acest aspect va fi dezvăluit încă de la început părții ce solicită opinia.

Atunci când REALTORII® întocmesc opinii privind prețul sau valoarea unei proprietăți imobiliare, cu alt scop decât pentru a obține un contract de reprezentare a Vânzătorului/ Locatorului sau pentru a asista un potențial cumpărător în formularea unei oferte de cumpărare, aceste opinii vor include următoarele informații, exceptând situația în care cel ce a solicitat opinia REALTORULUI® dorește un anumit tip de raport sau un set diferit de informații:

- 1) identificarea proprietății respective
- 2) data întocmirii
- 3) specificarea valorii sau prețului
- 4) condițiile limitative, inclusiv declararea scopului/ scopurilor pentru care a fost întocmită opinia și a destinatarului/ destinatarilor acestei opinii
- 5) orice interes prezent sau viitor, inclusiv posibilitatea de a îl reprezenta exclusiv pe Vânzător/ Locator sau pe Cumpărător/ Locatar
- 6) informațiile pe care este bazată opinia, inclusiv datele de piață aplicabile
- 7) dacă opinia nu este o evaluare în sensul legii, o declarație în acest sens

- 8) o dezvăluire cu privire la existența unei inspecții tehnice a exteriorului locuinței și când a avut loc aceasta
- 9) o dezvăluire cu privire la existența unei inspecții tehnice a interiorului locuinței și când a avut loc aceasta
- 10) o dezvăluire privind situația în care REALTORUL® s-ar putea afla în vreun conflict de interese.

#### • Standard de Practică 11-2

Obligațiile REALTORILOR® prevăzute în Codul Etic cu privire la segmentele de activitate din piața imobiliară (altele decât evaluările imobiliare) vor fi interpretate și aplicate în conformitate cu standardele de practică și competențele pe care clienții și publicul le pot aștepta în mod rezonabil de la aceștia, pentru a le fi protejate drepturile și interesele, luând în considerare complexitatea tranzacției, disponibilitatea anumitor servicii specializate și, atunci când REALTORUL® acționează în reprezentare exclusivă sau ca subagent, obligațiile acestuia rezultate din relația de reprezentare a clientului său.

#### • Standard de Practică 11-3

Atunci când REALTORII® furnizează clienților servicii de consultanță care implică un sfat sau o recomandare în schimbul plății unui tarif (nu a unui comision), acest sfat/ recomandare va fi oferit într-o manieră obiectivă, iar tariful nu va fi condiționat de conținutul sfatului/ recomandării acordate. Dacă vor fi prestate în plus servicii imobiliare pe lângă serviciul de consultanță, poate fi plătită o remunerație separată în baza unui acord anterior între client și REALTOR®.

#### • Standard de Practică 11-4

Competențele necesare conform Articolului 11 privesc serviciile contractate între REALTORI® și clienții sau consumatorii lor, obligațiile impuse în mod expres de Codul Etic și obligațiile impuse prin legi sau regulamente.

#### Articolul 12

REALTORII® vor fi cinstiți și vor prezenta adevărul în comunicările lor legate de imobiliare și vor prezenta o imagine reală în publicitatea realizată, în materialele de marketing și în toate celelalte expuneri publice. REALTORII® se vor asigura că statutul lor de profesioniști în domeniul imobiliar este clar exprimat în publicitatea realizată, în materialele de marketing distribuite și în orice alte expuneri publice și că destinatarii tuturor comunicărilor legate de domeniul imobiliar sunt sau au fost informați că respectivele comunicări provin de la un profesionist în domeniul imobiliar.

#### • Standard de Practică 12-1

Exceptând situația în care REALTORII nu primesc vreo remunerație pentru timpul și serviciile lor, de la orice sursă, aceștia vor utiliza termenul “gratuit” și alți termeni similari în publicitatea lor sau în alte expuneri publice, doar dacă dezvăluie în mod clar, vizibil și ușor de observat:

- 1) de către cine vor fi plătiti sau de către cine se așteaptă ca vor fi plătiti;
- 2) suma plății sau a plății așteptate;
- 3) orice condiție asociată cu plata, produsul sau serviciul oferite; și
- 4) orice alte condiții legate de remunerarea lor.

#### • Standard de Practică 12-2

(Anulat 1/20)

### • Standard de Practică 12-3

Oferirea de bonusuri, premii, discounturi sau alte stimulente pentru a semna un contract de reprezentare exclusivă, de vânzare sau de închiriere nu este neetică, prin definiție, chiar dacă primirea beneficiului este condiționată de semnarea unui contract de reprezentare exclusivă, de vânzare sau de închiriere apelând la serviciile REALTORULUI® care oferă acest beneficiu. Totuși, REALTORII® trebuie să exercite grijă și imparțialitate în promovarea celor de mai sus sau în alte expuneri publice sau private, astfel încât orice parte interesată să primească sau să beneficieze în orice mod de cele oferite de REALTOR®, să înțeleagă clar, complet și detaliat toți termenii și toate condițiile în care pot beneficia de acestea. Oferirea oricăror stimulente de a încheia afaceri se supune limitărilor și restricțiilor legale precum și obligațiilor etice stabilite prin orice Standard de Practică aplicabil.

### • Standard de Practică 12-4

REALTORII® nu vor expune proprietăți spre vânzare/închiriere și nu vor promova proprietăți fără a fi împuterniciți în acest sens de către proprietari. Atunci când acționează ca Agenție reprezentantă a Vânzătorului/ Locatorului sau ca Subagenție, REALTORII® nu vor prezenta un preț diferit de cel convenit cu Vânzătorul/ Locatorul.

### • Standard de Practică 12-5

REALTORII® nu vor promova și nu vor permite vreunei persoane angajate sau afiliate lor să promoveze serviciile oferite de aceștia sau proprietățile aflate în portofoliul lor în baza unei relații de reprezentare exclusivă a Vânzătorului/ Locatorului prin niciun mijloc media (de exemplu pe Internet, prin materiale tipărite, în ziare, la radio, televiziune etc.), fără a dezvălui numele Agenției imobiliare la care sunt afiliați într-o manieră clară și ușor de observat în materialele publicitare, iar în cazul publicității efectuate electronic, printr-un link la care să fie disponibile toate dezvăluirile.

### • Standard de Practică 12-6

Atunci când promovează proprietăți imobiliare spre vânzare/închiriere asupra cărora dețin orice drept de proprietate ei înșiși, REALTORII® vor dezvălui statutul lor, atât de Vânzători/ Locatori, cât și de REALTORI® sau agenți imobiliari.

### • Standard de Practică 12-7

Doar REALTORII® care au participat în tranzacție ca Agenție reprezentantă a Vânzătorului/ Locatorului sau ca Agenție colaboratoare pot susține că au "vândut" proprietatea imobiliară. În perioadă cuprinsă între încheierea antecontractului și autentificarea contractului de vânzare, Agenția colaboratoare poate afișa semnul "vândut" numai cu acordul Agenției reprezentante a Vânzătorului/ Locatorului.

### • Standard de Practică 12-8

Obligația de a prezenta o imagine reală în expunerile publice include informațiile prezentate, furnizate sau

afișate pe website-urile REALTORILOR®. REALTORII® vor face eforturi rezonabile pentru a se asigura că informația de pe website-urile lor este de actualitate. Atunci când observă că informațiile de pe website-ul unui REALTOR® sunt incorecte sau nu mai sunt de actualitate, REALTORII® le vor corecta cu promptitudine.

### • Standard de Practică 12-9

Website-urile Agențiilor imobiliare la care REALTORII® sunt afiliați, website-urile REALTORILOR®, precum și website-urile agenților imobiliari non-REALTORI® afiliați Agenției imobiliare a REALTORILOR®, vor dezvălui într-un mod clar și ușor de observat numele agenției și statusul licențierii profesionale, dacă licențierea este obligatorie.

### • Standard de Practică 12-10

Obligația REALTORILOR® de a prezenta o imagine reală în publicitatea și expunerile lor publice include imaginile și conținutul afișat pe Internet, URL-urile și numele de domenii utilizate, și interzice REALTORILOR® următoarele:

- 1) practica neautorizată sau înșelătoare de a încorpora website-urile altor Agenții imobiliare în website-ul propriu;
- 2) folosirea informațiilor despre proprietățile aflate în portofoliul lor în baza unor contracte de reprezentare exclusivă a Vânzătorului/ Locatorului sau a oricărui alt conținut, în orice mod care conduce la un rezultat înșelător sau denaturat (de exemplu prezentarea conținutului realizat de alții);
- 3) folosirea înșelătoare a meta-tag-urilor, cuvintelor cheie sau a altor instrumente/ metode pentru a direcționa, conduce sau redirecționa traficul de Internet; sau
- 4) prezentarea conținutului dezvoltat de alții, fără permisiunea acestora sau fără a le atribui respectivul conținut; sau
- 5) inducerea în eroare a consumatorilor prin orice alte mijloace, inclusiv folosirea imaginilor într-un mod înșelător.

### • Standard de Practică 12-11

REALTORII® care intenționează să facă publice sau să vândă informații despre consumatori, obținute prin Internet, vor dezvălui această posibilitate într-un mod clar și ușor de observat.

### • Standard de Practică 12-12

REALTORILOR® le este interzis:

- 1) să utilizeze URL-uri sau nume de domenii care nu prezintă o imagine reală, sau
- 2) să înregistreze URL-uri sau nume de domenii care, dacă ar fi utilizate, nu ar prezenta o imagine reală.

### • Standard de Practică 12-13

Obligația de a prezenta o imagine reală în publicitate, marketing și în expunerile publice le permite REALTORILOR® să utilizeze și să afișeze doar acele acreditări, certificări și alte titlaturi profesionale pe care au dreptul să le folosească.

### Articolul 13

REALTORII® nu se vor implica în activități ce reprezintă practicarea neautorizată a profesiei juridice și, oricând este necesar și este în interesul oricărei părți implicate în tranzacția imobiliară, vor recomanda obținerea consilierii juridice.

## Articolul 14

Dacă sunt acuzați de practici neetice sau li se solicită să prezinte dovezi sau să coopereze sub orice formă, în orice acțiune sau investigație privind standardele profesionale, REALTORII® vor pune toate datele relevante la dispoziția Comisiilor de Disciplină aflate în subordinea Consiliului Director al APAIR (sau la dispoziția Asociației Locale afiliată APAIR în care ei sunt membri sau a oricărei entități afiliate sau subordonate APAIR în care sunt membri) și nu vor perturba sau obstrucționa în vreun fel procesul de investigație.

### • Standard de Practică 14-1

REALTORII® nu vor fi supuși unor acțiuni disciplinare în mai mult de o entitate subordonată sau afiliată APAIR în care ei sunt membri, cu privire la posibile încălcări ale Codului Etic care au loc în legătură cu aceeași tranzacție sau cu același eveniment.

### • Standard de Practică 14-2

REALTORII® nu vor dezvălui sau distribui fără autorizare informații privind acuzațiile, concluziile sau decizia la care s-a ajuns în urma unei audieri sau unei contestații privind etica profesională sau în urma unei audieri sau unei contestații într-un arbitraj.

### • Standard de Practică 14-3

REALTORII® nu vor obstrucționa procedurile de investigare ale Comisiilor de Disciplină ale Consiliului Director APAIR prin inițierea sau amenințarea cu inițierea unor acțiuni legale de calomnie sau defăimare împotriva oricărei părți implicate în procedurile de investigare respective sau împotriva martorilor acestora, ca urmare a înaintării unei cereri de arbitraj, a unei reclamații privind încălcarea eticii profesionale sau a unei mărturii date în fața unui tribunal.

### • Standard de Practică 14-4

REALTORII® nu vor împiedica intenționat procedurile de investigare ale Comisiilor de Disciplină ale Consiliului Director APAIR, prin înaintarea mai multor reclamații privind încălcarea eticii profesionale referitoare la același eveniment sau la aceeași tranzacție imobiliară.

## INDATORIRI FAȚĂ DE REALTORII®

## Articolul 15

REALTORII® nu vor face, cu bună știință sau din neglijență, declarații false sau înșelătoare despre alți profesioniști din domeniul imobiliar, despre afacerile lor sau despre practicile lor de afaceri.

### • Standard de Practică 15-1

REALTORII® nu vor înainta, cu bună știință sau din neglijență, reclamații false sau nefondate privind încălcarea eticii profesionale.

### • Standard de Practică 15-2

Obligația de a se abține de la a face declarații false sau înșelătoare despre alți profesioniști din domeniul imobiliar, despre afacerile lor sau despre practicile lor de afaceri, include obligația de a nu repeta, retransmite sau republica cu bună știință sau din neglijență declarațiile false sau

înșelătoare făcute de alții. Această obligație se aplică indiferent dacă declarațiile false sau înșelătoare sunt repetate în persoană, în scris, prin mijloace electronice (de exemplu pe Internet), sau prin orice alte mijloace.

### • Standard de Practică 15-3

Obligația de a se abține de la a face declarații false sau înșelătoare despre alți profesioniști din domeniul imobiliar, despre afacerile lor sau despre practicile lor de afaceri include obligația de a publica o clarificare sau de a șterge declarațiile făcute de alții prin mijloace media pe care REALTORUL® le controlează, de îndată ce REALTORUL® ia cunoștință de declarația falsă sau înșelătoare.

## Articolul 16

REALTORII® nu se vor implica în vreo practică și nu vor întreprinde vreo acțiune care să contravină contractelor de reprezentare exclusivă între alți REALTORII® și clienți.

### • Standard de Practică 16-1

Articolul 16 nu urmărește să interzică practicile de afaceri agresive sau inovatoare care sunt în alte privințe etice și nu interzice dezacordurile cu ceilalți REALTORII® privind comisioanele, tarifele, remunerarea sau alte forme de plată sau cheltuieli.

### • Standard de Practică 16-2

Articolul 16 nu îi împiedică pe REALTORII® să facă anunțuri generalizate către potențiali clienți, prin care își descriu serviciile și termenii de valabilitate ale acestora, chiar dacă unii destinatari ar fi încheiat deja contracte de reprezentare exclusivă cu un alt REALTOR®. Sunt considerate anunțuri generalizate conform scopului prezentului standard: o campanie telefonică generalizată, o campanie de distribuire a corespondenței generalizată, adresată tuturor potențialilor clienți dintr-o anumită arie geografică, dintr-o anumită profesie, afacere, club sau organizație, sau dintr-un alt grup sau categorie.

În sensul Articolului 16, sunt identificate ca fiind neetice două tipuri principale de abordări ale potențialilor clienți:

În primul rând, abordarea telefonică sau în persoană a proprietarilor care au fost identificați printr-un semn "de vânzare", într-o bază de date comună MLS, sau într-o altă bază de date ce conține informații despre portofoliul exclusiv al altor REALTORII® și

În al doilea rând, abordarea prin campanii de distribuire a corespondenței sau prin alte forme de abordări scrise adresate potențialilor clienți care au încheiat deja un contract de reprezentare exclusivă cu un alt REALTOR®, atunci când aceste abordări nu fac parte dintr-o campanie de distribuire a corespondenței generalizată, ci sunt transmise direct proprietarilor care au fost identificați prin baze de date comune MLS ce conțin informații despre proprietățile aflate în portofoliul exclusiv al altor REALTORII® în baza unor contracte de reprezentare exclusivă a Vânzătorului/ Locatorului, prin semne "de vânzare"/"de închiriere", sau prin alte surse unde REALTORII® expun propuneri de colaborare către alți REALTORII®, conform Articolului 3 și Regulilor bazei de date comună MLS.



#### • Standard de Practică 16-3

Articolul 16 nu îi împiedică pe REALTORI® să contacteze clientul altei Agenții imobiliare cu scopul de a îi oferi sau de a încheia un contract pentru a-i furniza un alt tip de serviciu imobiliar, fără legătură cu tipul de serviciu furnizat în prezent de cealaltă agenție imobiliară (ex: un contract de administrare a unei proprietăți este diferit de contractul de reprezentare exclusivă) sau cu scopul de a îi oferi același tip de serviciu, pentru o altă proprietate, ce nu face obiectul contractelor exclusive ale celeilalte Agenții imobiliare. Cu toate acestea, informațiile primite prin baza de date comună MLS sau prin orice altă propunere de colaborare, nu pot fi folosite pentru a aborda clienții altor REALTORI®, cărora astfel de servicii le-ar putea fi propuse.

#### • Standard de Practică 16-4

REALTORII® nu vor aborda un Vânzător/ Locatar care are deja încheiat un contract de reprezentare exclusivă cu o altă Agenție imobiliară, în vederea semnării unui contract de reprezentare exclusivă pentru aceeași proprietate. Totuși, dacă Agenția reprezentantă a Vânzătorului/ Locatarului, la solicitarea REALTORULUI®, refuză să dezvăluie data de expirare și natura respectivului contract (ex: contract de reprezentare exclusivă, contract de exclusivitate, contract fără clauză de exclusivitate sau orice alt tip de contract existent între client și Agenția imobiliară respectivă), REALTORUL® poate contacta Vânzătorul/ Locatarul pentru a obține aceste informații și poate discuta termenii și condițiile în care REALTORUL® ar putea încheia, în viitor, un contract de reprezentare exclusivă ce are ca obiect această proprietate sau poate încheia un contract de reprezentare exclusivă a Vânzătorului/ Locatarului care să își producă efectele după expirarea contractului în vigoare.

#### • Standard de Practică 16-5

REALTORII® nu vor aborda un Cumpărător/ Locatar care are deja încheiat un contract de reprezentare exclusivă cu o altă Agenție imobiliară. Totuși, dacă Agenția reprezentantă a Cumpărătorului/ Locatarului, la solicitarea REALTORULUI®, refuză să dezvăluie data de expirare și natura respectivului contract, REALTORUL® poate contacta Cumpărătorul/ Locatarul pentru a obține aceste informații și poate discuta termenii și condițiile în care REALTORUL® ar putea încheia, în viitor, un contract de reprezentare exclusivă cu respectivul Cumpărător/ Locatar sau poate încheia un contract de reprezentare exclusivă a Cumpărătorului/ Locatarului care să își producă efectele după expirarea contractului în vigoare.

#### • Standard de Practică 16-6

Atunci când REALTORII® sunt contactați de clientul altui REALTOR® cu privire la crearea unei relații de reprezentare exclusivă pentru furnizarea aceluiași tip de serviciu și dacă REALTORII® nu au inițiat în mod direct sau indirect aceste discuții, ei pot să discute termenii și condițiile în care ar putea încheia un contract în viitor sau pot încheia un contract care să intre în vigoare după expirarea contractului de reprezentare exclusivă în vigoare.

#### • Standard de Practică 16-7

Faptul că un potențial client a fost în trecut reprezentat exclusiv de o altă Agenție imobiliară cu care a încheiat una sau mai multe tranzacții imobiliare, nu îi împiedică pe alți REALTORI® să abordeze acest potențial client pentru afaceri viitoare.

#### • Standard de Practică 16-8

Faptul că s-a încheiat un contract cu clauză de exclusivitate cu un REALTOR®, nu îl împiedică și nu îl oprește pe un alt REALTOR® să încheie un alt contract similar, după expirarea celui în vigoare.

#### • Standard de Practică 16-9

Înainte de a încheia un contract de reprezentare exclusivă, REALTORII® au obligația, din proprie inițiativă, de a face eforturi rezonabile pentru a determina dacă potențialul client este angajat într-un contract cu clauză de exclusivitate aflat în vigoare, ce are ca obiect furnizarea aceluiași tip de serviciu.

#### • Standard de Practică 16-10

Atunci când acționează ca reprezentanți exclusivi ai Cumpărătorului/ Locatarului, REALTORII® vor dezvălui acest tip de relație Agenției reprezentante a Vânzătorului/ Locatarului de la primul contact și vor furniza confirmarea scrisă a acestei dezvăluiri făcute Agenției reprezentante a Vânzătorului/ Locatarului cel târziu la data semnării unui precontract/ contract de vânzare sau a unui contract de închiriere.

#### • Standard de Practică 16-11

Atunci când Vânzătorul/ Locatarul nu este reprezentat exclusiv de o Agenție imobiliară, REALTORII® reprezentanți ai Cumpărătorului/ Locatarului vor dezvălui acest tip de relație Vânzătorului/ Locatarului de la primul contact, în numele Cumpărătorului/ Locatarului respectiv, și vor furniza confirmarea scrisă a acestei dezvăluiri făcute Vânzătorului/ Locatarului, cel târziu la data semnării unui precontract/ contract de vânzare sau a unui contract de închiriere.

REALTORII® vor face orice solicitare privind remunerația așteptată de la Vânzător/ Locatar la primul contact cu acesta.

#### • Standard de Practică 16-12

Atunci când acționează ca reprezentanți exclusivi ai Vânzătorilor/ Locatarilor sau ca Subagenți, REALTORII® vor dezvălui această relație Cumpărătorilor/ Locatarilor de îndată ce va fi posibil și vor furniza o confirmare scrisă a acestei dezvăluiri Cumpărătorilor/ Locatarilor, cel târziu la data semnării unui precontract/ contract de vânzare sau a unui contract de închiriere.

#### • Standard de Practică 16-13

Toate discuțiile privind proprietatea imobiliară ce face obiectul unui contract de reprezentare exclusivă sau toate discuțiile cu un Cumpărător/ Locatar reprezentat exclusiv, vor fi purtate doar prin Agenția ce reprezintă exclusiv respectivul client, și nu direct cu clientul, cu excepția situației în care Agenția reprezentantă exclusivă a clientului și-a dat consimțământul sau cu excepția situației în care aceste discuții au fost inițiate de către client.

Înainte de a furniza servicii substanțiale (precum întocmirea unei oferte de cumpărare sau prezentarea unei analize comparative de piață) către potențiali clienți, REALTORII® îi vor întreba pe aceștia dacă sunt în prezent parte într-un contract de reprezentare exclusivă. REALTORII® nu vor furniza cu bună știință servicii substanțiale privind o potențială tranzacție către potențialii clienți care sunt parte într-un contract de reprezentare exclusivă, cu excepția situației în care reprezentanții exclusivi ai potențialilor clienți și-au dat consimțământul sau la solicitarea directă a potențialilor clienți.

#### • Standard de Practică 16-14

REALTORII® sunt liberi să intre în relații contractuale sau să negocieze cu Vanzători/ Locatori, Cumpărători/ Locatari sau cu alte persoane care nu sunt parte într-un contract exclusiv, dar nu îi vor obliga pe aceștia cu bună știință să le plătească mai mult de un comision, cu excepția situației în care aceștia și-au dat consimțământul în cunoștință de cauză.

#### • Standard de Practică 16-15

În tranzacțiile imobiliare realizate în colaborare, REALTORII® vor remunera Agențiile colaboratoare ale REALTORILOR® colaboratori și nu vor remunera, nici nu vor propune vreo remunerație, direct sau indirect, oricărui agent imobiliar angajat/ afiliat altor REALTORI®, fără informarea prealabilă expresă și fără consimțământul Agenției colaboratoare.

#### • Standard de Practică 16-16

Atunci când acționează ca Subagenți sau ca Agenție reprezentantă exclusiv a Cumpărătorului/ Locatarului, REALTORII® nu vor folosi termenii și condițiile unei oferte de cumpărare/ închiriere pentru a încerca să modifice oferta de remunerare a Agenției reprezentante a Vanzătorului/ Locatorului adresată Subagenților sau Agențiilor reprezentante ale Cumpărătorilor/ Locatarilor și nici nu vor condiționa înaintarea unei oferte de cumpărare/ închiriere de obținerea acordului Agenției reprezentante a Vanzătorului/ Locatorului de a modifica oferta de remunerare.

#### • Standard de Practică 16-17

Atunci când acționează ca Subagenți sau ca Agenție reprezentantă exclusiv a Cumpărătorului/ Locatarului, REALTORII® nu vor încerca să extindă oferta de colaborare și/sau de remunerare a Agenției reprezentante a Vanzătorului/ Locatorului către alte agenții imobiliare, fără consimțământul Agenției reprezentante a Vanzătorului/ Locatorului.

#### • Standard de Practică 16-18

REALTORII® nu vor folosi informațiile obținute de la Agențiile reprezentante ale Vanzătorilor/ Locatarilor, prin ofertele de colaborare făcute prin intermediul bazei de date comună MLS sau prin intermediul altor oferte de colaborare, pentru a recomanda clienții acestor Agenții reprezentante ale Vanzătorilor/ Locatarilor către alte Agenții imobiliare sau pentru a încheia un contract de reprezentare exclusivă a Cumpărătorului/ Locatarului cu clienții acestor Agenții reprezentante ale Vanzătorilor/ Locatarilor, decât dacă utilizarea acestor informații este

autorizată de către aceste Agenții reprezentante ale Vanzătorilor/ Locatarilor.

#### • Standard de Practică 16-19

Semnele care arată că o proprietate este de vânzare, de închiriat sau pentru schimb nu vor fi plasate pe o proprietate fără acordul Vanzătorului/ Locatorului.

#### • Standard de Practică 16-20

Nici înainte și nici după încetarea relației contractuale cu Agenția imobiliară la care sunt afiliați, REALTORII® nu îi vor determina pe clienții Agenției respective să anuleze contractele de reprezentare exclusivă încheiate între client și Agenția respectivă. Aceasta nu îi împiedică pe REALTORII® reprezentanți legali ai Agențiilor imobiliare să încheie acorduri cu agenții imobiliare afiliați lor, privind cesionarea contractelor pe care respectivul agent afiliat le deservește.

#### Articolul 17

În cazul apariției unor dispute contractuale sau a anumitor dispute necontractuale, așa cum sunt ele definite în Standardul de Practică 17-4, între REALTORII® reprezentanți legali ai unor Agenții imobiliare distincte, dispute rezultate din relațiile lor ca REALTORI®, REALTORII® vor media disputa respectivă, dacă Consiliul Director al APAIR le solicită membrilor să medieze. Dacă respectiva dispută nu este rezolvată prin mediere, sau dacă medierea nu este solicitată, REALTORII® vor înainta disputa spre arbitraj conform procedurilor Consiliului Director al APAIR, în loc să apeleze la instanțele Judecătorești competente cu acest litigiu.

În cazul în care clienții REALTORILOR® doresc să supună medierii sau arbitrajului disputele contractuale apărute în legătură cu tranzacțiile imobiliare, REALTORII® vor supune aceste dispute medierii sau arbitrajului, conform procedurilor Consiliului Director al APAIR, cu condiția ca acești clienți să fie de acord să se supună oricărei înțelegeri sau hotărâre rezultate din mediere sau arbitraj.

Obligația de a participa la mediere și arbitraj prevăzută în prezentul Articol include obligația REALTORILOR® reprezentanți legali ai agențiilor imobiliare de a-și supune Agențiile imobiliare medierii și arbitrajului și să se supună oricărei înțelegeri sau hotărâre rezultate din mediere sau arbitraj.

#### • Standard de Practică 17-1

Inițierea unui litigiu într-o instanță Judecătorească competentă și refuzul REALTORILOR® de a-și retrage plângerea din instanță, într-o situație care face obiectul arbitrajului, constituie refuzul arbitrajului.

#### • Standard de Practică 17-2

Articolul 17 nu le impune REALTORILOR® să medieze în acele situații în care toate părțile implicate în dispută notifică în scris Consiliul Director al APAIR ca ei aleg să nu medieze. Deși toate părțile refuză participarea la mediere, REALTORII® au în continuare obligația de a se supune arbitrajului.

Articolul 17 nu le impune REALTORILOR® să se supună arbitrajului în acele situații în care toate părțile implicate în

dispută notifică în scris Consiliul Director al APAIR că ei aleg să nu se supună arbitrajului.

#### • Standard de Practică 17-3

Atunci când acționează doar ca părți într-o tranzacție imobiliară, REALTORII® nu sunt obligați să supună arbitrajului disputele cu alți REALTORII®, în lipsa unei înțelegeri scrise care să exprime contrariul.

#### • Standard de Practică 17-4

Disputele necontractuale care se supun arbitrajului în temeiul prezentului Articol 17 sunt:

1) Atunci când o Agenție reprezentantă a Vânzătorului/ Locatarului a remunerat o Agenție colaboratoare și o altă Agenție colaboratoare susține la rândul sau că a fost cauza determinantă a vânzării sau a închirierii.

În astfel de cazuri, reclamantul (a doua Agenție colaboratoare) poate chema prima Agenție colaboratoare ca pârâtă, iar arbitrajul poate avea loc fără ca Agenția reprezentantă a Vânzătorului/ Locatarului să fie citată ca pârâtă. Atunci când arbitrajul are loc între două (sau mai multe) Agenții colaboratoare, iar Agenția reprezentantă a Vânzătorului/ Locatarului nu este parte în arbitraj, suma disputată și suma oricărei despăgubiri sunt limitate la sumă plătită pârâtului de către Agenția reprezentantă a Vânzătorului/ Locatarului și orice sumă promisă/ plătită unei părți din tranzacție de către pârât. Sau, dacă reclamația este făcută împotriva Agenției reprezentantă a Vânzătorului/ Locatarului, aceasta poate să numească prima Agenție colaboratoare ca terță parte pârâtă. În oricare dintre cazuri, decizia Tribunalului Arbitral cu privire la cauza determinantă a tranzacției va fi definitivă cu privire la toate pretențiile prezente sau viitoare ale părților privind remunerarea rezultată din tranzacția respectivă realizată în colaborare.

2) Atunci când o Agenție reprezentantă a Cumpărătorului/ Locatarului este remunerată de Vânzător/ Locator, și nu de către Agenția reprezentantă a Vânzătorului/ Locatarului, iar ca rezultat, Agenția reprezentantă a Vânzătorului/ Locatarului reduce comisionul datorat de Vânzător/ Locator și, ca urmare a acestor acțiuni, o altă Agenție colaboratoare susține că este cauza determinantă a vânzării sau a închirierii.

În astfel de cazuri, reclamantul poate să cheme prima Agenție colaboratoare ca pârâtă și arbitrajul se poate desfășura fără ca Agenția reprezentantă a Vânzătorului/ Locatarului să fie chemată ca pârâtă. Atunci când arbitrajul are loc între două (sau mai multe) Agenții colaboratoare, iar Agenția reprezentantă a Vânzătorului/ Locatarului nu este parte în arbitraj, suma disputată și suma oricărei despăgubiri sunt limitate la suma plătită pârâtului de către Vânzător/ Locator și orice sumă promisă/ plătită unei părți din tranzacție de către pârât. Sau, dacă reclamația este făcută împotriva Agenției reprezentantă a Vânzătorului/ Locatarului, aceasta poate să numească prima Agenție colaboratoare ca terță parte pârâtă. În oricare dintre cazuri, decizia Tribunalului Arbitral cu privire la cauza determinantă a tranzacției va fi definitivă cu privire la toate pretențiile prezente sau viitoare ale părților privind remunerarea rezultată din tranzacția respectivă realizată în colaborare.

3) Atunci când o Agenție colaboratoare reprezentantă a Cumpărătorului/ Locatarului este remunerată de Cumpărător/ Locatar, iar ca rezultat, Agenția reprezentantă a Vânzătorului/ Locatarului reduce comisionul datorat de Vânzător/ Locator și, ca urmare a acestor acțiuni, o altă Agenție colaboratoare susține că este cauza determinantă a vânzării sau a închirierii.

În astfel de cazuri, reclamantul poate să cheme prima Agenție colaboratoare ca pârâtă și arbitrajul se poate desfășura fără ca Agenția reprezentantă a Vânzătorului/ Locatarului să fie chemată ca pârâtă. Sau, dacă reclamația este făcută împotriva Agenției reprezentantă a Vânzătorului/ Locatarului, aceasta poate să numească prima Agenție colaboratoare ca terță parte pârâtă. În oricare dintre cazuri, decizia Tribunalului Arbitral cu privire la cauza determinantă a tranzacției va fi definitivă cu privire la toate pretențiile prezente sau viitoare ale părților privind remunerarea rezultată din tranzacția respectivă realizată în colaborare.

4) Atunci când două sau mai multe Agenții reprezentante ale Vânzătorului/ Locatarului pretind că au dreptul la remunerație în baza unor contracte fără clauză de exclusivitate încheiate cu un Vânzător/ Locator care este de acord să participe la arbitraj (sau care solicită să supună disputa Arbitrajului) și care este de acord să se supună deciziei Tribunalului Arbitral.

În cazurile în care una dintre Agențiile imobiliare menționate anterior a fost remunerată de către Vânzător/ Locator, cealaltă Agenție, ca reclamant, va chema prima Agenție ca pârâtă, iar arbitrajul poate avea loc între agențiile imobiliare.

5) Atunci când o Agenție reprezentantă a Cumpărătorului/ Locatarului este remunerată de Vânzător/ Locator, și nu de către Agenția reprezentantă a Vânzătorului/ Locatarului, iar ca rezultat, Agenția reprezentantă a Vânzătorului/ Locatarului reduce comisionul datorat de Vânzător/ Locator și, ca urmare a acestor acțiuni, Agenția reprezentantă a Vânzătorului/ Locatarului susține că este cauza determinantă a vânzării sau a închirierii.

În astfel de cazuri, arbitrajul se poate desfășura între Agenția reprezentantă a Vânzătorului/ Locatarului și Agenția reprezentantă a Cumpărătorului/ Locatarului, iar suma disputată este limitată la valoarea reducerii de comision pe care Agenția reprezentantă a Vânzătorului/ Locatarului a acceptat-o.

#### • Standard de Practică 17-5

Obligația de a supune disputele arbitrajului conform prezentului Articol 17 include disputele între REALTORII® reprezentanți legali ai Agențiilor imobiliare ce sunt membri în Asociații Locale ale APAIR și, în lipsa unui acord între asociațiile respective privind arbitrajul, REALTORUL® care solicită arbitrajul trebuie să fie de acord să supună disputa spre arbitraj la Asociația pârâtului, să se deplaseze, să participe și să se supună deciziei Tribunalului Arbitral de la Asociația pârâtului, dacă Asociația pârâtului decide că există o situație ce poate fi supusă arbitrajului.

---

### Note Explicative

Cei ce citesc prezentul Cod Etic trebuie să cunoască următoarele proceduri care au fost aprobate de către Consiliul Director al APAIR:

Atunci când se depune o reclamație cu privire la o Presupusă încălcare a Codului Etic de către un REALTOR®, reclamația trebuie exprimată ca o presupusă încălcare a unuia sau mai multor Articole ale Codului Etic. Standardele de practică pot fi citate în susținerea respectivei reclamații.

Standardele de Practică au rolul de a clarifica obligațiile etice impuse de diferitele Articole și de a le completa, dar nu de a înlocui Interpretările de Caz din *Interpretările Codului Etic*.

Periodic, sunt aprobate modificări ale Standardelor de Practică sau sunt aprobate noi Standarde de Practică. Cei ce citesc prezentul Cod Etic sunt sfătuiți să se asigure că utilizează cea mai recentă publicație a Codului Etic.